LAU KIM LONG

lwn.

ONG KWAI CHAN; ONG KOAY GUAT (PENCELAH)

MAHKAMAH TINGGI, KUALA LUMPUR
RAHMAH HUSSAIN H
[GUAMAN SIVIL NO: S4-31-545-97]
30 MAC 2002

PEWARISAN: *Suratkuasa pentadbiran - Dikeluarkan kepada balu - Wasiat - Bantahan oleh wasi - Permohonan untuk membatalkan suratkuasa pentadbiran - Cara memulai tindakan bilamana wujud pertikaian - Sama ada melalui writ - Akta Harta Pesaka Kecil (Pembahagian) 1955, s. 19(4) - Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980, A. 71, A. 72*

Simati dalam kes ini meninggalkan suatu hartanah ('hartanah') ketika kematiannya. Berikutnya, isteri simati ('pemohon') telah memohon dan memperoleh suratkuasa pentadbiran terhadap hartanah ('suratkuasa tadbir') dan hartanah seterusnya didaftarkan atas nama pemohon. Sementara itu, anak-anak simati ('pencelah'), selaku wasi dan pemegang amanah hartanah, telah memfail satu petisyen untuk probet, dan geran probet telah dikeluarkan kepada mereka. Bagaimanapun, oleh kerana hartanah telah didaftar atas nama pemohon, pencelah gagal memindahmilik hartanah tersebut kepada mereka. Pencelah membuat bantahan kepada Pentadbir Tanah, dan ekoran itu, Pentabdir Tanah telah memindahkan fail permohonan suratkuasa tadbir pemohon ke Mahkamah Tinggi untuk pendengaran. Berikutnya, pencelah memfailkan satu saman dalam kamar ('kandungan (16)'), memohon deklarasi bahawa suratkuasa tadbir adalah terbatal dan tak berkesan. Di pendengaran kandungan (16), pemohon telah membangkitkan bantahan awal bahawa kandungan (16) adalah: (i) bercanggah dengan peruntukan s. 19(4) Akta Harta Pesaka Kecil (Pembahagian) 1955 ('Akta Pesaka Kecil'); dan (ii) bercanggah dengan A. 72 Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980 ('Kaedah') kerana ia harus dimulai secara writ dan tidak saman dalam kamar.

Diputuskan:

[1] Pentadbir Tanah telah membuat keputusan yang betul apabila merujuk permohonan pemohon untuk suratkuasa tadbir ke Mahkamah Tinggi di bawah s. 19(4) Akta Pesaka Kecil setelah menerima bantahan bertulis daripada pencelah. (ms 314 e)

[2] Membaca s. 19(4) Akta Pesaka Kecil secara 'literal', adalah jelas bahawa sebarang keputusan terhadap sesuatu rujukan hanya akan diberi setelah

pihak-pihak yang akan menerima kesan akibat keputusan tersebut diberi peluang hadir serta membentangkan kes masing-masing di mahkamah. (ms 314 f-g)

[2a] Dalam kes ini, memandangkan terdapat pertikaian terhadap wasiat simati serta caramana suratkuasa tadbir di Pejabat Tanah tersebut diperolehi oleh pemohon, maka adalah menjadi kewajipan dan tanggungjawab mahkamah untuk mendengar kedua-dua belah pihak berkaitan isu-isu yang menjadi perkara hal rujukan tersebut. (ms 314 h)

[3] Tindakan pencelah dalam memfailkan permohonan kandungan (16) adalah pra-matang. Lagi pun, jika permohonan yang berbentuk 'declaratory' tersebut didengar diperingkat ini, ia akan menidakkan hak-hak pemohon di bawah undang-undang untuk membentangkan kesnya berkaitan isu yang dipertikaikan. (ms 314 i & 315 a)

[4] Mana-mana pihak yang ingin membuktikan sesuatu wasiat untuk probet boleh memilih sama ada untuk mefailkan petisyen di bawah A. 71 atau A. 72 Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980. Namun, jika pemohon menjangkakan permohonannya akan dicabar oleh mana-mana pihak, maka permohonan tersebut wajar dibuat di bawah A. 72. (ms 315 d-e)

[4a] Dalam kes ini, fakta bahawa rujukan itu sendiri telah dibuat oleh Pentadbir Tanah ke Mahkamah Tinggi setelah menerima bantahan dari pencelah jelas menunjukkan bahawa saman dalam kamar dalam kandungan (16) itu merupakan cara prosiding permulaan yang tidak betul. Ianya harus dimulakan secara writ. (ms 315 f-g)

[Kandungan (16) dibatalkan dengan kebebasan untuk memfail semula secara writ.]

Kes-kes yang dirujuk:
Arab Malaysian Credit Sdn Bhd v. Tan Seang Meng [1995] 1 CLJ 773 ***(dirujuk)***
Lee Lee Cheng v. Seow Peng Kwang [1960] 26 MLJ 1 ***(dirujuk)***
Ng Hee Thoong & Anor v. Public Finance Bhd [1995] 1 CLJ 609 ***(dirujuk)***
Sakapp Commodities (M) Sdn Bhd v. Cecil Abraham [1994] 4 CLJ 812 ***(dirujuk)***

Perundangan yang dirujuk:
National Land Code, s. 326
Rules of the High Court 1980, O. 5 r. 4(2)(b), O. 32 r. 13(2), O. 71, O. 72 r. 2(1), O. 92 r. 4
Small Estates (Distribution) Act 1955, ss. 13, 19(4)

Bagi pihak pemohon - Kong Chee Phang; T/n Kong & Assocs
Bagi pihak pencelah-pencelah - CW Teo; T/n Khaw & Partners

Dilaporkan oleh WA Sharif

PENGHAKIMAN

Rahmah Hussain H:

Fakta-fakta ringkas kes ini adalah seperti berikut. Ong Peng Hong, simati telah meninggal dunia pada 25 September 1993. Pada waktu kematiannya, beliau memiliki 1/2 bahagian keatas sebidang tanah yang dipegang dan dikenali sebagai No. GM Mukim 353, Lot 1959, Mukim Tupai, Daerah Larut dan Matang, Perak (kemudian selepas ini dirujuk sebagai hartanah tersebut).

Pemohon di dalam prosiding ini merupakan isteri kepada simati, manakala bakal pencelah-pencelah pula adalah anak-anak simati. Terdahulu dari itu sebelum prosiding ini didengar di sini, permohonan pemohon bagi mendapatkan suratkuasa pentadbiran telah dibenarkan dan dikeluarkan oleh Pejabat Tanah Taiping pada 20 Mei 1994 (selepas ini dirujuk sebagai suratkuasa pentadbir tersebut).

Dalam pada itu bakal pencelah pula telah memfailkan satu petisyen iaitu S4-32-92-94 untuk probet di Mahkamah Tinggi Kuala Lumpur yang kemudiannya dipinda melalui perintah Mahkamah pada 15 Jun 1994 berkenaan wasiat simati bertarikh 1 Ogos 1990 di mana di antara lain simati telah melantik mereka sebagai wasi dan pemegang amanah 1/2 bahagian hartanah tersebut. Geran probet telah dikeluarkan oleh Mahkamah Tinggi pada 11 Ogos 1994. Walaubagaimanapun apabila bakal pencelah-pencelah memohon untuk memindahmilik hartanah tesebut kepada diri mereka sendiri, pentadbir tanah tersebut telah menolak permohonan mereka pada 29 Mac 1997 di atas alasan bahawa pindahmilik keatas hartanah tersebut telah didaftarkan keatas nama pemohon pada 26 Oktober 1994 menerusi Per. No 672/94 Ad. 34 Folio 9.

Bakal pencelah kedua kemudiannya telah memohon melalui borang 19B, Kanun Tanah Negara 1965 untuk memasukkan kaveat persendirian (selepas ini dirujuk sebagai kaveat persendirian tersebut) pada 25 September 1997 bagi melindungi kepentingannya keatas hartanah tersebut. Apabila Pentadbir Tanah Taiping menerima bantahan bertulis bertarikh 1 Ogos 1997 daripada bakal pencelah, beliau terus memindahkan fail permohonan suratkuasa pentadbiran pemohon No. 82-32-92 tahun 1994 kepada Mahkamah Tinggi Kuala Lumpur pada 3 November 1997. Fail tersebut kemudiannya telah didaftarkan sebagai No. S4-31-545-97.

Bakal pencelah telah menerima borang 19C iaitu notis mengenai cadangan hendak memotong kaveat di bawah s. 326, Kanun Tanah Negara 1965 pada 1 Jun 1998 (selepas ini dirujuk sebagai notis tersebut) secara pos daripada Jabatan Tanah dan Galian, Wilayah Persekutuan. Beliau kemudiannya memfailkan satu saman dalam kamar (kandungan (5)) di Mahkamah Tinggi bagi kebenaran untuk mencelah dalam prosiding ini dan juga supaya kaveat persendirian tersebut dilanjutkan sehingga mahkamah membuat keputusan dalam prosiding ini. Bakal pencelah juga memohon supaya pentadbir tanah dan Daerah Larut dan Matang diarahkan untuk membuat pengindorsan keatas dokumen hakmilik daftaran tanah tersebut berkaitan perintah lanjutan masa tersebut. Setelah mendengar penghujahan kedua belah pihak, saya telah membenarkan permohonan bakal pencelah-pencelah pada 12 April 1999 untuk perintah-perintah seperti yang dipohon oleh mereka di kandungan (5).

Pencelah-pencelah seterusnya memfailkan satu saman dalam kamar pada 20 Mei 1999 di kandungan (16) untuk perintah-perintah seperti berikut:

1. Deklarasi bahawa Suratkuasa Pentadbiran bertarikh 20 Mei 1994 yang dikeluarkan oleh Pentadbir Tanah Larut dan Matang di bawah s. 13, Akta Harta Pesaka Kecil (Pembahagian) 1955 adalah terbatal dan tidak berkesan terhadap tanah yang dipegang di bawah Hakmilik No. GM 353, Lot 1959, Mukim Tupai, Daerah Larut dan Matang;

2. Bahawa pemohon dikehendakki untuk menyerahkan suratkuasa yang asal kepada Pentadbir Tanah Larut dan Matang dalam tempoh tujuh hari daripada tarikh perintah dan Pentadbir Tanah Larut dan Matang mesti meminda suratkuasa tersebut untuk membatalkan segala rujukan kepada tanah tersebut;

3. Bahawa pemohon diarahkan untuk menyerahkan kepada peguamcara pencelah-pencelah, dalam tempoh tujuh hari daripada tarikh perintah, dokumen hakmilik keluaran bagi hartanah tersebut;

4. Bahawa Pentadbir Tanah Larut dan Matang dikehendakki membatalkan pindahan yang didaftarkan mengikut Perserahan No. 672/94 Jilid 34, Folio 9 pada 26 Oktober 1994, iaitu pindahan daripada Ong Peng Hong (simati) kepada Lau Kim Long (sebagai wakil) dan mengindorskan pembatalan tersebut atas dokumen hakmilik keluaran tanah tersebut dalam tempoh tujuh hari dari tarikh penyerahan dokumen hakmilik keluaran bagi tanah tersebut kepadanya bagi tujuan tersebut.

5. Kos; dan

6. Lain-lain perintah yang mahkamah yang mulia ini fikir adil dan suaimanfaat.

Di permulaan pendengaran kandungan (16) ini, peguamcara pemohon telah membangkitkan satu bantahan awal iaitu:

(a) Adakah saman dalam kamar yang bertarikh 20 Mei 1999 difailkan oleh pihak pencelah bertentangan dengan s. 19(4) Akta Harta Pesaka Kecil (Pembahagian) 1955?

(b) Adakah saman dalam kamar bertarikh 20 Mei 1999 yang difailkan oleh pihak pencelah merupakan cara permulaan prosiding (mode of proceeding) yang betul, memandangkan wujudnya A. 72 k. 2(1), Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980?

Dan jikalau mahkamah memutuskan cara tersebut adakah cara di luar aturan maka perlukah mahkamah memerintahkan pencelah supaya menukarkan cara prosiding tersebut kepada cara writ?

Peguamcara pemohon telah menghujahkan bahawa apabila pihak Pentadbir Tanah Daerah Larut dan Matang merujuk kepada Mahkamah Tinggi permohonan suratkuasa mentadbir pihak pemohon di bawah s. 19(4) Akta Harta Pesaka Kecil (Pembahagian) 1955 setelah menerima bantahan dari pencelah-pencelah, maka peruntukan s. 19(4) jelas menghalang mahkamah daripada membuat apa-apa keputusan berkaitan rujukan tersebut kecuali setelah mendengar semua pihak yang akan dipengaruhi oleh keputusan tersebut. Seksyen 19(4) Akta tersebut berbunyi seperti berikut:

> The High Court shall not give any opinion upon any question referred to it under this section unless all those persons interested in the proceeding who in the opinion of the court are likely to be affected by the opinion have had the opportunity to appear and be heard by the court either in person or by advocate and the cost of any such hearing shall be borne by such persons or by the estate and in such proportions as the court may direct.

Menurut peguam seterusnya, memandangkan mahkamah belum lagi menetapkan apa-apa tarikh bicara untuk mendengar dan memberi pendapat atau keputusan terhadap rujukan tersebut, maka tindakan pihak pencelah di dalam memfailkan permohonan di kandungan (16), dianggap sebagai pra-awal dan melanggar peruntukan s. 19(4) Akta tersebut.

Pada masa yang sama, peguam tersebut juga menghujahkan bahawa tindakan probet yang melibatkan pertikaian sesuatu wasiat hendaklah dimulakan dengan cara writ berdasarkan peruntukan di bawah A. 72 k. 2(1), Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980 iaitu:

> (1) A probate action must be begun by writ, and the writ must be issued out of the Registry.

Peguamcara pemohon juga menyatakan bahawa permohonan pencelah di kandungan (16) yang dibuat secara saman dalam kamar adalah bertentangan dengan prinsip perundangan yang menyatakan bahawa jika terdapat pertikaian fakta-fakta maka prosiding yang terpakai adalah menerusi tindakan writ. Beliau juga telah merujuk kepada A. 5 k. 4(2)(b), Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980 di atas alasan bahawa terdapat beberapa percanggahan dan pertikaian fakta sepertimana yang telah ditunjukkan oleh afidavit-afidavit yang telah difailkan oleh kedua belah pihak.

Manakala peguam pencelah-pencelah pula telah membantah penggunaan afidavit balasan pemohon yang telah diikrarkan dan disampaikan kepadanya pada 16 Julai 1999 di atas alasan ianya tidak mematuhi A. 32 k. 13(2), Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980 yang memperuntukkan bahwa pihak yang ingin menjawab afidavit yang ingin disampaikan kepadanya mestilah memfailkan afidavitnya serta menyampaikan kepada pihak satu lagi dalam masa 14 hari dari tarikh afidavit yang ingin dijawab olehnya telah disampaikan kepadanya.

Peguam pencelah juga telah menghujahkan bahawa mahkamah hendaklah menerima fakta-fakta yang telah dideposkan di dalam afidavit sokongan pencelah kedua di kandungan (6) di atas alasan bahawa pemohon tidak memfailkan apa-apa jawapan terhadap kandungan (6) tersebut. Keputusan Mahkamah Rayuan dalam kes *Ng Hee Thoong & Anor v. Public Finance Bhd* [1995] 1 CLJ 609 telah dirujuk oleh beliau bagi menyokong penghujahannya.

Selanjutnya, peguam tersebut telah membentangkan kronologi fakta-fakta kes ini sejak Ong Peng Hong meninggal dunia pada 25 September 1993 setelah meninggalkan wasiatnya yang dibuat pada 1 Ogos 1990 sehingga tarikh 3 November 1997, apabila Pentadbir Tanah Daerah Larut dan Matang merujukkan fail permohonan suratkuasa tadbir pemohon ke Mahkamah Tinggi, Kuala Lumpur. Peguam tersebut juga telah membuat rujukan kepada s. 19(4), Akta Pesaka Kecil (Pembahagian) 1955 dan mengakui bahawa kes ini adalah hasil rujukan yang dibuat oleh Pejabat Pembahagian Harta Pesaka Perak Utara tanpa membuat huraian lanjut berkaitan seksyen tersebut.

Di samping itu, peguam pencelah telah menghujahkan bahawa pemohon diestop daripada mengemukakan bantahan awal ini di atas alasan pemohon sepatutnya menimbulkan isu bantahan awal ini semasa pendengaran permohonan pencelah untuk mencelah di dalam prosiding ini di kandungon (5). Malah tindakan pemohon menimbulkan isu ini di peringkat sekarang tidak menyebelahi mereka lebih-lebih lagi apabila mahkamah sendiri telah membenarkan permohonan pencelah-pencelah untuk mencelah dalam prosiding ini. Pencelah kemudiannya merujuk kepada A. 92 k. 4, Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980 dan menghujahkan mahkamah ini mempunyai bidangkuasa untuk mendengar dan

memutuskan permohonan pencelah di kandungan (16). Kes-kes seperti *Lee Lee Cheng v. Seow Peng Kwang* [1960] 26 MLJ 1 dan *Arab Malaysian Credit Sdn Bhd v. Tan Seang Meng* [1995] 1 CLJ 773 yang menyentuh tentang bidangkuasa mahkamah juga telah dirujuk oleh peguam pencelah. Oleh itu menurut beliau isu pra-awal yang ditimbulkan oleh pemohon adalah tidak berasas kerana mahkamah jelas mempunyai bidangkuasa yang sedia ada untuk mendengar dan membenarkan permohonan pencelah di kandungan (16).

Peguam pihak pencelah juga tidak bersetuju dengan hujahan pemohon bahawa mereka tidak boleh membuat permohonan seperti di kandungan (16) selagi mahkamah tidak membuat keputusan terhadap rujukan yang dibuat oleh Pejabat Pembahagian Pesaka Perak Utara. Menurut beliau, apa yang perlu diputuskan oleh mahkamah di sini adalah sama ada pentadbir tanah tersebut mempunyai kuasa untuk memberikan suratkuasa tersebut di bawah Akta Pesaka Kecil (Pembahagian) 1955 memandangkan simati telah meninggalkan wasiat dan geran probet pula telah pun dikeluarkan oleh mahkamah. Oleh itu menurut peguam pihak pencelah suratkuasa tersebut yang dikeluarkan oleh Pentadbir Tanah Larut dan Matang adalah terbatal dan tidak sah.

Meneliti kembali penghujahan yang dibuat oleh kedua belah pihak serta merujuk kepada undang-undang yang sedia ada, saya berpendapat bahawa, pihak Pentadbir Tanah Larut dan Matang telah membuat keputusan yang betul apabila merujukkan permohonan pemohon untuk suratkuasa tadbir ke Mahkamah Tinggi di bawah s. 19(4), Akta Harta Pesaka Kecil (Pembahagian) 1955 setelah menerima bantahan bertulis daripada pencelah-pencelah. Adalah pendapat saya bahawa jika s. 19(4) Akta tersebut dibaca secara "literal" iaitu "The High Court **shall not give any opinion** upon any question referred to it ... unless all **those persons interested in the proceeding who in the opinion of the court are likely to be effected by the opinion have had an opportunity to appear and be heard by the court** ..." (penekanan ditambah di sini), maka adalah jelas bahawa sebarang keputusan terhadap sesuatu rujukan hanya akan diberi setelah pihak-pihak yang akan menerima kesan akibat keputusan tersebut diberi peluang untuk hadir serta membentangkan kes mereka di hadapan mahkamah.

Dalam kes ini, memandangkan terdapat pertikaian terhadap wasiat simati serta caramana suratkuasa tadbir di pejabat tanah tersebut diperolehi oleh pemohon, maka saya berpendapat adalah menjadi kewajipan dan tanggungjawab mahkamah untuk mendengar kedua belah pihak berkaitan isu-isu yang menjadi perkara hal rujukan tersebut. Di samping itu saya juga berpendapat bahawa tindakan pencelah di dalam memfailkan kandungan (16) adalah tidak wajar dan dianggap sebagal satu tindakan pra-awal. Tambahan pula jika permohonan pencelah-pencelah di kandungan (16) yang berbentuk "declaratory" didengar di peringkat ini, ia akan menidakkan hak-hak pemohon di bawah undang-

undang untuk membentangkan kes beliau di hadapan mahkamah ini berkaitan isu yang dipertikaikan di sini. Di dalam kes *Sakapp Commodities (M) Sdn Bhd v. Cecil Abraham* [1994] 4 CLJ 812, Gopal Sri Ram, HMR bagi pihak Mahkamah Rayuan telah menyatakan seperti berikut:

> ... the remedy of declaration may be refused upon settled principle. Thus, generally speaking, the Court will not grant a declaratory judgment where an adequate alternate remedy is available ... or upon hypothetical issues or upon an issue of no practical consequence ... or where it may be premature to grant a declaration (*Rediffusion (Hong Kong) Ltd. v. AG of Hong Kong & Anor* [1970] AC 136 ... .)

Berkaitan isu samada permohonan pencelah-pencelah di kandungan (16) merupakan cara permulaan yang betul memandangkan wujudnya A. 72 k. 2(1), Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980, saya terlebih dahulu akan melihat dan meneliti faktor-faktor yang mengelilingi sesuatu tindakan secara keseluruhan. Pada dasarnya mana-mana pihak yang ingin membuktikan sesuatu wasiat untuk probet boleh memilih untuk memfailkan satu petisyen di bawah A. 71 ataupun A. 72, Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980. Perbezaan di antara kedua permohonan ini ialah permohonan di bawah A. 71 dibuat apabila pemohon menjangkakan tidak akan timbul sebarang bantahan dari mana-mana pihak terhadap permohonannya. Walaubagaimanapun jika pemohon menjangkakan bahawa permohonannya akan dicabar oleh mana-mana pihak, maka permohonan tersebut wajar dibuat di bawah A. 72, Kaeah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980.

Dalam kes sebarang, adalah pendapat saya bahawa fakta di mana rujukan ini sendiri telah dibuat oleh pihak Pentadbir Tanah Daerah Perak Utara ke Mahkamah Tinggi setelah menerima bantahan daripada pihak pencelah jelas dengan sendirinya, menunjukkan bahawa saman dalam kamar yang bertarikh 20 Mei 1999 oleh pencelah merupakan cara permulaan prosiding yang tidak betul. Aturan 72 yang terdapat dalam Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980 dibuat bagi mendengar permohonan di mana terdapat pertikaian berkaitan wasiat simati.

Oleh yang demikian, bantahan permulaan pemohon dibenarkan dan kandungan (16) dibatalkan di sini dengan kebebasan diberikan kepada pihak pencelah bagi memfailkan semula permohonan mereka secara writ. Saya juga memerintahkan supaya kos prosiding ini adalah kos dalam kausa.